

# LA FLAVESCENCE DORÉE DANS LES RAPPORTS ENTRE PERSONNES DE DROIT PRIVÉ

Périne FLOUTIER

Colloque du 07 Décembre 2018



# PRÉSENTATION

- Master 1 Droit des affaires à l'Université d'AIX-EN-PROVENCE
- Master 2 Droit et gestion des entreprises agricoles et agroalimentaires à l'Université de TOULOUSE
- Elève-avocat à l'Ecole des avocats Centre-Sud
- Stages au sein de la SCP FONTAINE & FLOUTIER, Avocat à NIMES
- Stage de sept mois au service juridique de la Chambre d'agriculture du Gard

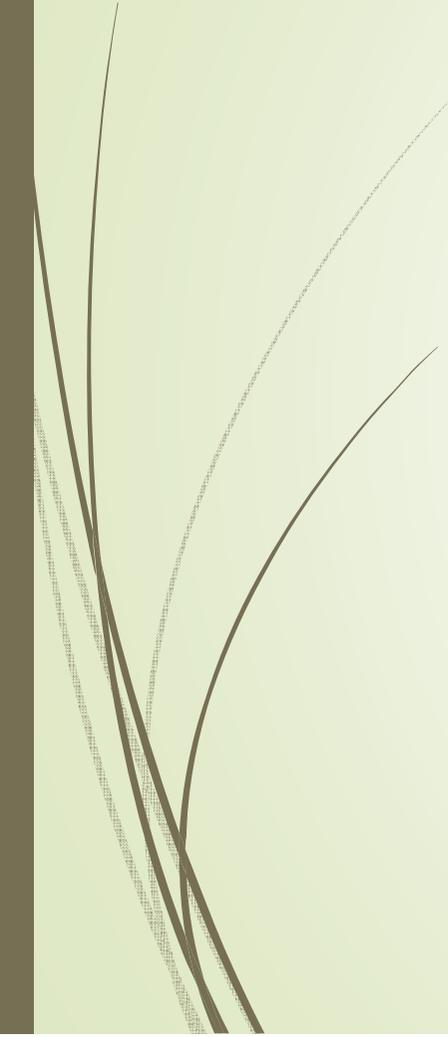


# PLAN

- I. LA FLAVESCENCE DORÉE DANS LES RAPPORTS BAILLEUR – PRENEUR
  - II. LA FLAVESCENCE DORÉE DANS LES RAPPORTS DE VOISINAGE
  - III. LA FLAVESCENCE DORÉE DANS LES RAPPORTS CÉDANT - CESSIONNAIRE
- 



# I. LA FLAVESCENCE DOREE DANS LES RAPPORTS BAILLEUR - PRENEUR

- A. LA RÉSILIATION DU BAIL À L'INITIATIVE DU BAILLEUR
  - B. LA RÉSILIATION DU BAIL À L'INITIATIVE DU PRENEUR
  - C. L'AUTORISATION DU BAILLEUR PREALABLEMENT A L'ARRACHAGE ?
- 

## A. RESILIATION DU BAIL A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

*Article L. 411-31 du CRPM*

*« Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds »*

**Inculture ou abandon**

**Méconnaissance de l'arrêté ministériel du 19.12.2013**

**RESILIATION AMIABLE**

*Lettre recommandée avec accusé de réception*

**RESILIATION JUDICIAIRE**

*Assignation devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux*

## B. RESILIATION DU BAIL A L'INITIATIVE DU PRENEUR

*Article L. 411-30 du Code rural et de la pêche maritime*

### RÉSILIATION DE PLEIN DROIT



### DESTRUCTION TOTALE

1. L'**intégrale** destruction du bien loué
2. La caractérisation d'**un cas fortuit** :
  - Imprévisibilité,
  - Irrésistibilité.

### DESTRUCTION PARTIELLE

1. La destruction **partielle** du bien loué
2. La caractérisation d'**un cas fortuit**
3. Un **déséquilibre économique** de l'exploitation
4. Une **demande** du fermier



### OBLIGATION DE REPLANTATION DU BAILLEUR

## C. AUTORISATION DU BAILLEUR PREALABLEMENT A L'ARRACHAGE ?

*Silence des dispositions légales et réglementaires / Article 1732 du Code civil*

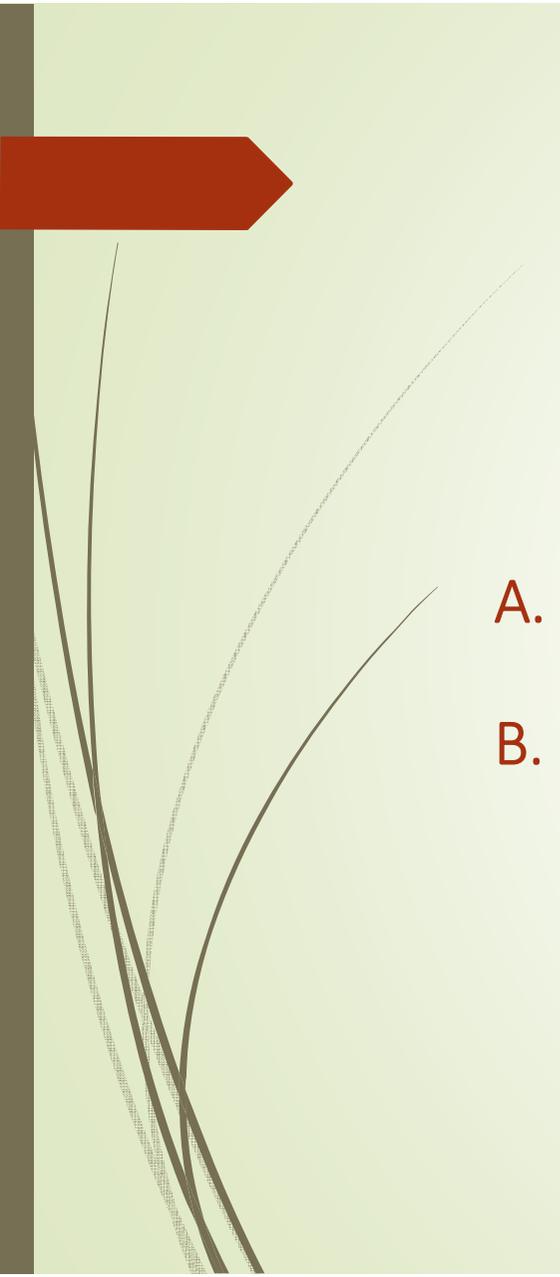
*ARTICLE 7 DU CONTRAT-TYPE DE BAIL À FERME (arrêté préfectoral du 25 novembre 2014)*



DEMANDE D'AUTORISATION  
D'ARRACHAGE PAR LETTRE  
RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE  
RÉCEPTION

ACCEPTATION DU BAILLEUR  
Qu'en est-il des frais d'arrachage ?

REFUS DU BAILLEUR ou INERTIE  
Assignation en référé devant le  
Tribunal Paritaire des Baux Ruraux



## II. LA FLAVESCENCE DOREE DANS LES RAPPORTS DE VOISINAGE

A. HYPOTHESE 1 : CONTAMINATION

B. HYPOTHESE 2 : VIGNES ENSAUVAGEES

## A. HYPOTHESE 1 : CONTAMINATION

ACTION EN RESPONSABILITE CIVILE DELICTUELLE  
*ARTICLES 1240 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL*

FAIT DOMMAGEABLE

LIEN DE CAUSALITE

PREJUDICE

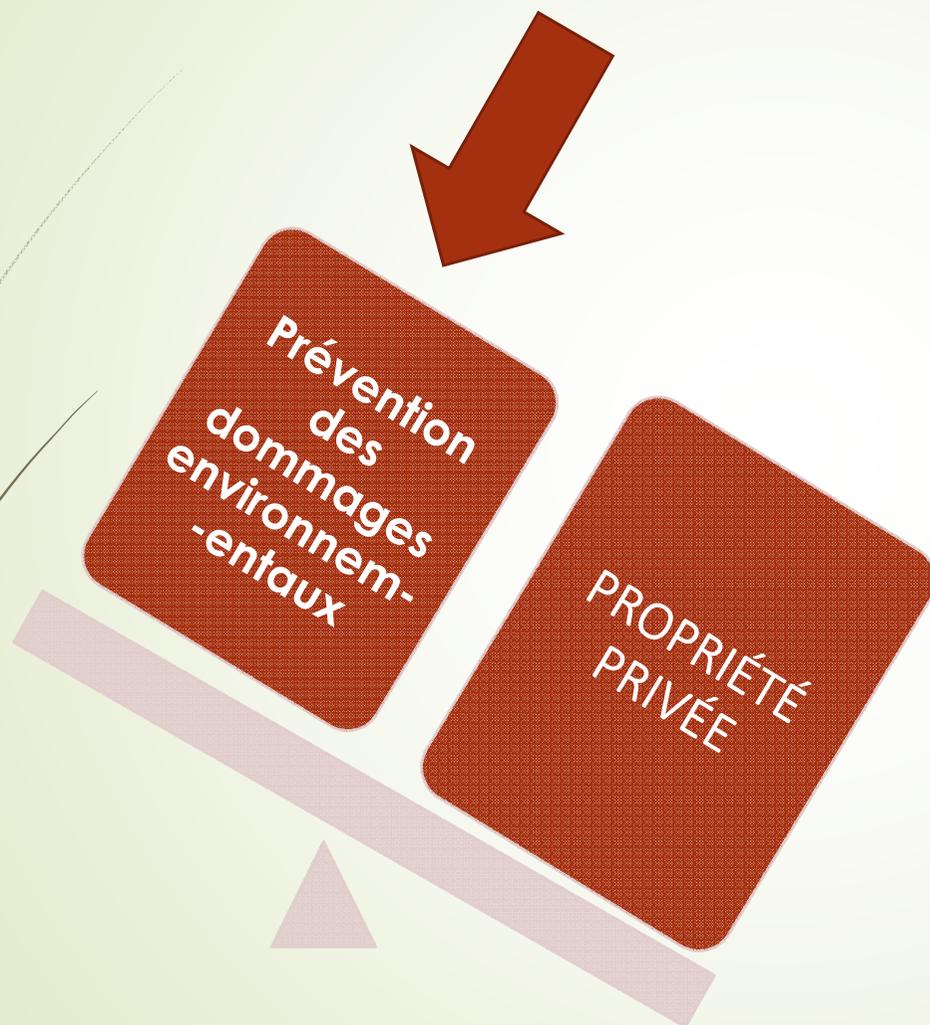
- Personnel
- Direct
- Certain

DOMMAGES ET  
INTERETS

## B. HYPOTHESE 2 : VIGNES ENSAUVAGEES

PROPOSITION DE LOI  
DU 24 OCTOBRE 2017

- ❖ ABSENCE TOTALE D'ENTRETIEN DES PARCELLES
- ❖ RISQUE SANITAIRE
- ❖ MISE EN DEMEURE RESTÉE INFRUCTUEUSE OU CONTESTÉE



# III. LA FLAVESCENCE DOREE

## DANS LES RAPPORTS CEDANT - CESSIONNAIRE

Articles 1137 et s. du Code civil

*Le dol : la réticence dolosive*

1. Manœuvre frauduleuse :
  - Élément matériel : la dissimulation (...)
  - Élément intentionnel : (...) intentionnelle
2. Erreur déterminante du cessionnaire



✓ Action en nullité du contrat de vente

Articles 1641 et s. du Code civil

*La garantie des vices cachés*

1. Défaut inhérent à la chose
2. Défaut caché
3. Défaut compromettant l'usage de la chose
4. Défaut antérieur à la vente
5. Défaut déterminant



✓ Action rédhibitoire (résolution)  
✓ Action estimatoire (réduction du prix)

MERCI DE VOTRE  
ATTENTION!

